

第四節 土地重劃

一、土地重劃之意義

土地重劃，指一定地區內，雜亂無章、犬牙交錯、細碎分離之土地，予以重新整理、重劃界址，並加強公共設施，使其成爲整齊劃一，利於土地使用之宗地，而後仍分配予原土地所有權人之一種土地改良。

土地重劃分爲市地重劃與農地重劃二種。茲將其功用分述如下：

(一)市地重劃

1. 促進土地利用，實現地盡其利。
2. 完成公共設施建設，解決公共設施保留地。
3. 提高土地價值，增加政府稅收。
4. 提供建築用地，增加土地供給。
5. 重新釐整地籍，健全地籍資料。

二、土地重劃之功用

(二)農地重劃

1. 農地直接臨路、排水、灌溉，農地生產力提高，農業產量增加。
2. 交換分合土地集中，節省農地設施之維護管理費用。
3. 農業機械化，節省勞力成本。
4. 交通運輸便利，節省運輸成本。
5. 重新釐整地籍，健全地籍資料。

- 試就土地法與平均地權條例規定，說明實施土地重劃之原因。(82年土地代書第二次檢覈考)
- 試述市地重劃之原因。並述市地重劃勘選之原則。(84年土地代書第一次檢覈考)

三、土地重劃 之原因 (或實施 地區)

(一) 土地法規 定

直轄市或縣(市)地政機關因左列情形之一，經上級機關核准，得就管轄區內之土地，劃定重劃地區，施行土地重劃，將區內各宗土地重新規定其地界：

1. 實施都市計畫者。
2. 土地面積畸零狹小，不適合於建築使用者。
3. 耕地分配不適合於農事工作，或不利於排水灌溉者。
4. 將散碎之土地交換合併，成立標準農場者。
5. 應用機器耕作，興辦集體農場者。(土一三五)

各級主管機關得就左列地區報經上級主管機關核准後辦理市地重劃：

- #### (二) 平均地權 條例規定
1. 新市區建設：新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。
 2. 舊市區更新：舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要者。
 3. 新社區開發：都市土地開發新社區者。
 4. 經上級機關指定辦理：經中央主管機關指定期限辦理者。(平五六)

【提示】主管機關勘選市地重劃地區時，應就下列事項加以評估：（勘選原則）

- (1) 都市計畫；(2) 土地所有權人意願；(3) 地區發展潛力；(4) 人口成長情形與建地需求量；(5) 地區現況；(6) 重劃後地價預期增漲幅度；(7) 財務計畫；(8) 其他特殊事項。（市重八）

●試述實施土地重劃的各種原因。（84年土地代書第一次特考）

土地重劃之實施方式有下列三種：

四、土地重劃

之方式

(一) 政府強制辦理

依規定辦理市地重劃時，主管機關應擬具市地重劃計畫書，送經上級主管機關核定公告滿三十日後實施之。在公告期間內，重劃地區私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃地區土地總面積半數者，表示反對時，主管機關應予調處，並參酌反對理由，修訂市地重劃計畫書，重行報請核定，並依其核定結果公告實施。（平五六）

(二) 申請政府優先辦理

適當地區內之私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意，得申請該管直轄市或縣（市）政府核准後優先實施市地重劃。（平五七）

- 依平均地權條例規定，獎勵自辦市地重劃之措施有那些？（90年土地代書第一次檢覈考）
- 為獎勵土地所有權人自行組織重劃會辦理市地重劃，政府訂定之獎勵事項為何？試依平均地權條例之規定說明之。（90年土地代書特考）

(三) 私人自辦重劃

為促進土地利用，擴大辦理市地重劃，中央主管機關得訂定辦法，獎勵土地所有權人自行組織重劃會辦理之。其獎勵事項如左：

1. 給予低利之重劃貸款。
 2. 免收或減免地籍整理規費及換發權利書狀費用。
 3. 優先興建重劃區及其相關地區之公共設施。
 4. 免徵或減徵地價稅與田賦。
 5. 其他有助於市地重劃之推行事項。
- 重劃會辦理市地重劃時，應由重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意，並經主管機關核准後實施之。（平五八）

五、市地重劃之程序

(一) 選定重劃地區

重劃地區選定後，直轄市或縣（市）政府，得視實際需要報經上級主管機關核定後，分別或同時公告禁止或限制左列事項：

1. 土地移轉、分割或設定負擔。

2. 建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。

前項禁止或限制期間，以一年六個月為期。（平五九）

(二) 重劃計畫書之擬定、核定及公告

辦理市地重劃時，主管機關應擬具市地重劃計畫書，送經上級主管機關核定公告滿三十日後實施之。在公告期間內，重劃地區私有土地所有權人半數以上，而所有土地面積超過重劃地區土地總面積半數者，表示反對時，主管機關應予調處，並參酌反對理由，修訂市地重劃計畫書，重行報請核定，並依其核定結果公告實施。（平五六）

(三) 測量、調查及地價查估

重劃計畫書核定公告實施後，直轄市或縣（市）主辦單位應即辦理重劃區範圍、公共設施用地及土地使用現況之測量，調查各宗土地使用現況，編造有關清冊，並查估重劃前後之地價。

1. 計算負擔：

(1) 負擔項目及方式：依規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之

(四) 計算負擔
及分配設
計

道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。其經限期繳納而逾期不繳納者，得移送法院強制執行。(平六〇)

(2) 負擔上限：折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。(平六〇)

2. 分配設計：

(1) 原有位次分配：重劃區內之土地扣除折價抵付共同負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配與原土地所有權人。但應分配土地之一部或全部因未達最小分配面積標準，不能分配土地者，得以現金補償之。(平六〇之一)

(2)分配結果公告通知：主管機關於辦理重劃分配完畢後，應將分配結果公告三十日，並通知土地所有權人。土地所有權人對於重劃之分配結果，得於公告期間內向主管機關以書面提出異議；未提出異議者，其分配結果於公告期滿時確定。前項異議，由主管機關調處之；調處不成，應報請上級主管機關裁決之。（平六〇之二）

1.重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，直轄市或縣（市）政府應予公告，並通知其所有權人或墓主，土地改良物限期三十日內、墳墓限期三個月內自行拆除或遷葬。逾期不拆除或遷葬者，得代為拆除或遷葬。前項因重劃而拆除或遷葬之土地改良物或墳墓，應予補償；其補償數額，由直轄市或縣（市）政府查定之。但違反規定公告禁止或限制事項者，不予補償。代為拆除或遷葬者，其費用在其應領補償金額內扣回。（平六二之一）

2.重劃工程之施工，應於重劃計畫書公告確定及其土地改良物補償價額經領取或依法提存後為之。

(五)土地改良物拆遷補償及工程
施工

3. 地籍整理式重劃：都市發展較緩地區辦理市地重劃時，得先將重劃土地之交換分合、測定界址及土地之分配、登記及交接工作，辦理完成。對於公共設施建設工程，得視都市之發展情形，另行辦理。依前項規定實施重劃地區，公共設施興建前，公共設施保留地由當地直轄市或縣（市）政府管理。實施工程建設時，其工程費用，得依徵收工程受益費之規定辦理。重劃區內之土地所有權人，並得集資自行興辦各項工程建設。（平六一）

1. 租賃權：

(1) 出租耕地：出租之公、私有耕地因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，由直轄市或縣（市）政府逕為註銷其租約並通知當事人。依前項規定註銷租約者，承租人得依左列規定請求或領取補償：

- ① 重劃後分配土地者，承租人得向出租人請求按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一之補償。
- ② 重劃後未受分配土地者，其應領之補償地價，由出租人領取三分之二，承租人領取三分之一。（平六三）

(六)權利清理

(2)耕地以外之出租土地：耕地以外之出租土地，因重劃而不能達到原租賃之目的者，承租人得終止租約，並得向出租人請求相當一年租金之補償。其因重劃而增減其利用價值者，出租人或承租人得向對方請求變更租約及增減相當之租金。(平六三之一)

2.地上權、農育權、永佃權、不動產役權：地上權、農育權、永佃權及不動產役權因市地重劃致不能達其設定目的者，各該權利視為消滅。地上權人、農育權人、永佃權人或不動產役權人得向土地所有權人請求相當之補償。(平六四)

3.抵押權、典權：土地建築改良物經設定抵押權或典權，因市地重劃致不能達其設定目的者，各該權利視為消滅。抵押權人或典權人得向土地所有權人請求以其所分配之土地，設定抵押權或典權(平六四)。
實施重劃未受土地分配者，其原設定抵押權或典權之權利價值，由重劃機關在不超過土地所有權人應得補償之數額內予以協調清理。(平六四之一)